

期間入札の公告

令和 6年 4月24日

横浜地方裁判所川崎支部民事部

裁判所書記官 岡村 乾

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 6年 5月 8日から 令和 6年 5月15日 午後 5時00分まで	
開札期日	日 時	令和 6年 5月22日 午前10時00分
	場 所	横浜地方裁判所川崎支部売却場
売却決定 期日	日 時	令和 6年 6月11日 午前 9時30分
	場 所	横浜地方裁判所川崎支部民事部
特別売却 実施期間	令和 6年 5月30日 午前10時00分から 令和 6年 5月30日 午後 3時00分まで	
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書 (2) 銀行, 損害保険会社, 株式会社商工組合中央金庫, 農林中央金庫, 全国を地区とする信用金庫連合会, 信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書	
買受申出の資格の 制限(民事執行規則33条)	☆印を付した物件は農地であるので, 権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り, 買受申出をすることができます。	
一般の閲覧に供するため, 物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 6年 4月24日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。なお, 特別売却実施期間中の買受申出の受付は, 午前10時から午後3時までの間(午後0時15分から午後1時までの間を除く。)に行います。		

物件番号	売却基準価額 (円) 買受可能価額 (円)	一括 売却	買受申出保証額 (円)	令和 5 年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1	20,330,000 16,264,000		4,066,000	90,800	0
備考	固定資産税欄の金額は都市計画税を含む。				



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 川崎市川崎区浜町一丁目21番地3

建物の名称 リュエル川崎パラッツォ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 浜町一丁目21番3の504

建物の名称 504

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 47.10平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 川崎市川崎区浜町一丁目21番3

地 目 宅地

地 積 370.02平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 105138分の5000



物 件 明 細 書

令和 6年 3月 4日

横浜地方裁判所川崎支部民事部

裁判所書記官 岡 村 乾

1 不動産の表示

【物件番号1】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

Aが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しを猶予される。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

管理費等の滞納あり。

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」を御覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。

物件目録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 川崎市川崎区浜町一丁目21番地3

建物の名称 リュエル川崎パラッツォ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 浜町一丁目21番3の504

建物の名称 504

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 47.10平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 川崎市川崎区浜町一丁目21番3

地 目 宅地

地 積 370.02平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 105138分の5000



令和 5年(ケ)第 86号
令和 6年 1月10日受理
令和 6年 1月29日提出

現況調査報告書

横浜地方裁判所川崎支部

執行官 玉田 浩一郎

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 川崎市川崎区浜町一丁目21番地3

建物の名称 リュエル川崎パラッツォ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 浜町一丁目21番3の504

建物の名称 504

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 47.10平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 川崎市川崎区浜町一丁目21番3

地 目 宅地

地 積 370.02平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 105138分の5000



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	川崎市川崎区浜町一丁目21番5-504号	
建 物	物件1	
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる (<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> <li style="margin-left: 10px;">種類： <li style="margin-left: 10px;">構造： <li style="margin-left: 10px;">床面積： 	
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を住居として使用している <input checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	<input checked="" type="checkbox"/> 別紙回答書のとおり 管理費 円 修繕積立金 円 円 円 円	令和 年 月 日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input type="checkbox"/> 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 円 <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	千野建物管理株式会社	
その他の事項		
敷 地 権	符号1	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(符号1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(符号) <input type="checkbox"/> 雑種地(符号)	
形 状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権(符号1) <input type="checkbox"/> 地上権(符号) <input type="checkbox"/> 賃借権(符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> <li style="margin-left: 10px;">地方裁判所 支部 平成 年()第 号 <li style="margin-left: 10px;">保管開始日 平成 年 月 日 	
敷地権以外の土地(目的外土地)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
土地建物の位置関係	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> A
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
関係人 (<input checked="" type="checkbox"/> A (占有者) <input type="checkbox"/> B (所有者)) の陳述 / <input checked="" type="checkbox"/> 提示文書(契約書)の要旨	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	令和 2年 9月 12日
最初の契約等	契約日 令和 2年 9月 8日
	期間 令和 2年 9月 12日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和 4年 9月 11日まで 2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	<input checked="" type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等	期間 令和 4年 9月 12日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和 6年 9月 11日まで 2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等当事者	貸主 <input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
	借主 <input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎月 金 114,000円 (毎月27日限り翌月分支払) <input type="checkbox"/> 前払 () 分 (円) <input type="checkbox"/> 相殺 () 分 (円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある (<input checked="" type="checkbox"/> 敷金 114,000円 <input type="checkbox"/> 保証金 (円))
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	賃料のほかに、月額15,000円の管理費の負担あり。
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は、「」の箇所の記載のとおり

令和 5 年 (分) 第 86 号
担当執行官 玉田浩一郎

回 答 書

(該当事項の□に「√」印を付してください。)

1 管理費等の額及び滞納額は次のとおりです。

※管理規約、集会決議等で、区分所有法により特定承継人行使できる債権とされたものを記載してください。

令和 6 年 1 月 13 日現在

<input checked="" type="checkbox"/> 管理費	月額	12,300 円	<input type="checkbox"/> 滞納額	172,800 円
<input checked="" type="checkbox"/> 修繕積立金	月額	2,500 円	<input type="checkbox"/> 滞納額	37,500 円
<input type="checkbox"/>	月額	円	<input type="checkbox"/> 滞納額	円
<input type="checkbox"/>	月額	円	<input type="checkbox"/> 滞納額	円
<input type="checkbox"/> 損害金	年	14.6 %	<input type="checkbox"/> 金額	17,540 円
<input type="checkbox"/> 滞納期間	令和 4 年 11 月分～令和 6 年 1 月分			

2 上記 1 以外の特定承継人行使できない債権で、徴収されている費用は次のとおりです。

<input checked="" type="checkbox"/> 修繕費	月額	円	<input type="checkbox"/> 滞納額	円
<input type="checkbox"/>	月額	円	<input type="checkbox"/> 滞納額	円
<input type="checkbox"/>	月額	円	<input type="checkbox"/> 滞納額	円

3 管理費、修繕積立金以外について、特定承継人行使できる債権であることを定めた次の資料(コピー)を提出する。

管理規約 議事録

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■B (債務者兼所有者)	(1月17日付陳述書による) 物件1建物はAに賃貸しています。最初の契約期間は令和2年9月12日から令和4年9月11日まで、更新して現在の契約期間は令和4年9月12日から令和6年9月11日までです。賃料は月額114,000円、敷金は114,000円です。
■A (物件1建物占有者)	私は物件1建物を賃借して家族と住んでいます。集合ポストに物件1建物所有者の名字の表示がありますが、ここには住んでいません。最初の契約期間は令和2年9月12日から令和4年9月11日まで2年間で、更新して現在の契約期間は令和4年9月12日から令和6年9月11日までです。賃料は毎月114,000円で毎月27日限り翌月分支払です。敷金は114,000円です。賃料のほかに、月額15,000円の管理費の負担があります。ペットは飼っていません。3月に退去予定です。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 1 目的物件の状況は間取見取図及び写真のとおりである。物件1建物の占有者及び占有状況は、集合ポストの表示、関係人の陳述と提示文書、内部の状況から2、3枚目記載のとおりと認めた。
- 2 駐輪場、ゴミ置場の規約設定共用登記がある。
- 3 評価人の調査によれば、本件敷地は北東側と南西側でそれぞれ建築基準法42条1項に該当する市道に接している。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

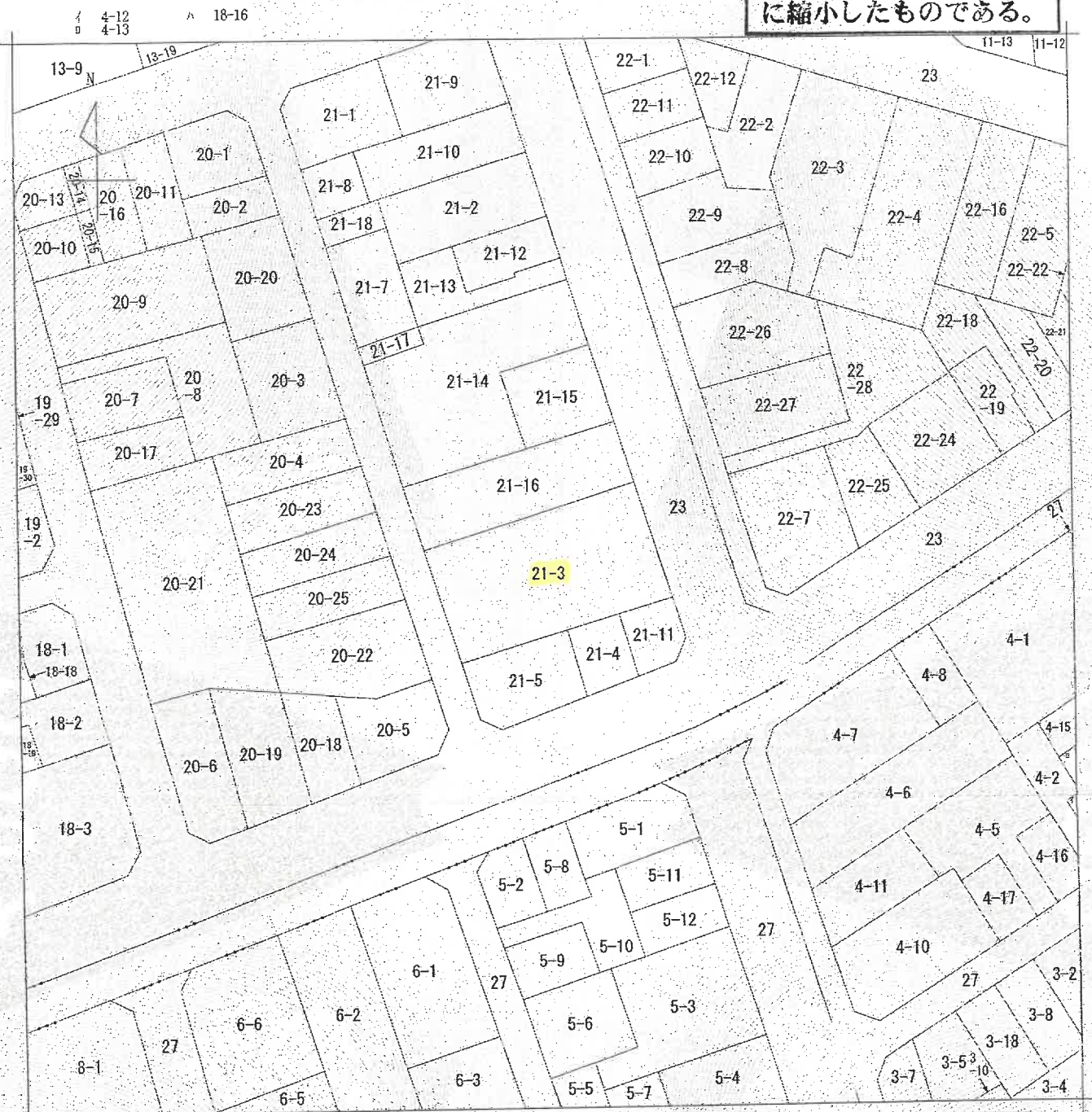
(6枚目)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
6年1月11日(木) : — :		債務者兼所有者へ照会書発送
6年1月11日(木) : — :		東京電力へ照会書発送
6年1月11日(木) 14:45—14:50	横浜地方法務局川崎支局	登記事項要約書等申請受領
6年1月11日(木) 15:20—15:35	目的物件所在地	全戸不在、通知差置、外観調査、写真撮影
6年1月11日(木) : — :		管理会社へ照会書送信
6年1月27日(土) 9:50—10:20	目的物件所在地	Aから事情聴取、立入調査(評価人同行)、写真撮影
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(7枚目)

本図面は A3 判を A4 判に縮小したものである。



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	川崎市川崎区浜町一丁目		地番	21番3		
出力縮尺	1/500	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面	種類	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和48年3月15日		備付年月日(原図)	昭和48年3月15日		補記事項	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

登記年月日：令和2年1月29日

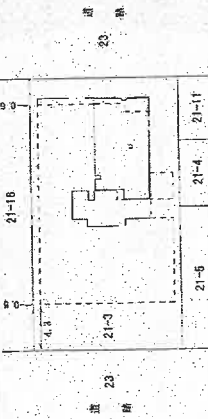
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和5年10月27日 横浜地方支庁川崎支局 登記官

各階平面図

建物図面

家屋番号 2.1番3の504
建物図面 川崎市川崎区浜町一丁目2番地3

床面積	㎡
2.4850	2.298500
0.4875	0.480719
4.6825	40.070494
0.4875	3.603944
2.1450	0.412913
2.0825	0.400981
0.3455	-0.185378
0.3050	
0.3405	
0.3600	
計	47.107973



建物の存する部分 5階

単位：m

作成者

縮尺 1/250

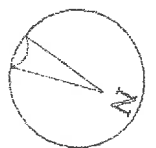
申請人

縮尺 1/500

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

間取見取図

←○ は写真撮影位置・方向



①外観（南東方向から撮影）



②



③



④





令和 5 年 (ケ) 第 86 号
令和 6 年 1 月 27 日 現地調査
令和 6 年 2 月 9 日 評 価

横浜地方裁判所川崎支部

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
石 井 健 之

第1 評価額

物件番号	評価額
1	金20,330,000円

第2 評価の条件

1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。

したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。

2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。

3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。

4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

番号	登 記	現 況
1	次頁物件目録記載のとおり	住居表示 浜町一丁目21番5-504号
特 記 事 項		
なし		

* 現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じである。

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 川崎市川崎区浜町一丁目21番地3

建物の名称 リュエル川崎パラッツォ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 浜町一丁目21番3の504

建物の名称 504

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 47.10平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 川崎市川崎区浜町一丁目21番3

地 目 宅地

地 積 370.02平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 105138分の5000

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（符号1）

位置・交通	J R 東海道本線「川崎」駅の南東方約2.8km（道路距離）。 「浜町三丁目」バス停（「川崎」駅発着）より徒歩約3分。 （附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	マンション、飲食店、アパート、店舗併用住宅等が混在する地域である。	
主な公法上の規制等 （道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制）	都市計画区分	市街化区域
	用途地域	目的土地は、近隣商業地域と第2種住居地域に跨っており、北東側市道から25mまでが近隣商業地域で、これを超える部分は第2種住居地域である。大部分は近隣商業地域にある。
	建蔽率	80%（近隣商業地域）、60%（第2種住居地域）
	容積率	300%（近隣商業地域）、200%（第2種住居地域）
	防火規制	準防火地域（両用途地域）
	その他の規制	第3種高度地区（第2種住居地域）
面地条件 （規模、形状等）	規模	370.02㎡
	形状	長方形
	間口・奥行	間口約14m×奥行約26m（北東側の道路からみて）
	地勢	概ね平坦である。
接面道路の状況	北東側約14mが幅員約8mの舗装市道に、南西側約14mが幅員約4mの舗装市道にそれぞれ概ね等高に接面している二方路地である。道路はいずれも建築基準法第42条1項1号の道路である。	
土地の利用状況等	目的専有部分を含む一棟の建物の敷地等として利用。	
供給処理施設	上水道	あり
	都市ガス	あり
	下水道	あり

敷地権の表示	敷地権の種類	所有権
	敷地権の割合	105,138分の5,000
特記事項	◇目的土地は、川崎市水害ハザードマップの想定区域内にある。 ◇建築計画概要書における敷地面積は、370.98㎡である。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	リュエル川崎パラッツォ	
建物の用途	住宅（総戸数21戸、共用施設は含まない）	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日	令和2年1月20日（登記記載）
	経過年数	約5年
	経済的残存耐用年数	約45年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造6階建、延べ1,214.78㎡	
仕様	屋根：陸屋根 外壁：タイル貼等	
設備	エレベーター（1基）、オートロック、駐輪場、集合郵便受、バイク置場、ゴミ置場等	
建物の品等	使用資材	やや優る
	施工	やや優る
管理の形態等	管理組合	あり
	管理方式	委託
	管理会社	千野建物管理株式会社
	管理形態	巡回
管理の状況	普通	
特記事項	◇一棟の建物は建築確認を受けて、竣工時に検査済証の交付を受けている建物である。 ◇一棟の建物は、容積率に不算入の共用廊下、自動車車庫等の部分（駐輪場、バイク置場）を含んでおり、建築計画概要書における容積率は295.72%である。	

◇エントランスの出入り口は、北東側の道路沿いにある。
 ◇規約共用部分として、①駐輪場44.96㎡(1階部分)、②ゴミ置場5.78㎡(1階部分)が登記されている。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建		
位 置	5階(504号室)、角部屋 主要開口部の方位：北東向き		
床 面 積	47.10㎡ (登記面積)		
間 取 り	1LDK+S (サービスルーム)		
バルコニー等	バルコニー約6㎡がある。		
仕 様	天 井	ビニールクロス貼等	
	床	フローリング等	
	内 壁	ビニールクロス貼等	
	設 備	ユニットバス、キッチン、トイレ等	
	そ の 他		
保守管理の状態	普通		
管 理 費 等	管理会社の回答によれば下記のとおり。 令和6年1月13日現在		
		月額	滞納額
	管 理 費	12,300円	172,800円
	修繕積立金	2,500円	37,500円
	備 考	年14.6%の遅延損害金の規定がある。 遅延損害金17,540円	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	令和6年1月27日：内部立入調査 下記を概要とする賃貸借契約が締結されており、調査時点において、賃借人Aとその家族が居住し占有している。		

	<p><賃貸借契約の概要> 賃貸人：B（所有者） 賃借人：A 当初契約日：令和2年9月8日 占有開始日：令和2年9月12日 当初契約期間：令和2年9月12日～令和4年9月11日までの2年間 契約期間：令和4年9月12日～令和6年9月11日までの2年間 （合意更新） 月額家賃：114,000円 敷金：114,000円 月額管理費：15,000円</p> <p>◇本件賃貸借は、引き受けとならないものと判断される。</p>
<p>特記事項</p>	<p>◇Aからは下記を概要とする陳述があった。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. この建物には私と家族が住んでいます。 2. 集合ポストに建物所有者の名字の表示がありますが、ここには住んでいません。 3. ペットは飼っていません。 4. 賃料のほかに、月額15,000円の管理費の負担があります。 5. 今年の3月には退去予定です。 <p>◇室内は、内壁等に経年相応の摩滅・損耗等はあるが、比較的綺麗で大きな破損箇所等は見られなかった。</p>

第5 評価額算出の過程

本件においては積算価格、比準価格及び収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、評価額を後記のとおり決定した。

1 積算価格の試算

建物の価格に、敷地権価格を加算して、積算価格を試算した。

(1) 建物価格

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて建物価格を求めた。

再調達原価 (円/㎡)	専有面積 (㎡)	専有率	現 価 率	建 物 価 格 (円)
330,000	×47.10	÷0.82	×0.87	=16,490,000

専有率：共用部分も含む現況床面積に対する割合

現価率：経過年数5年、経済的残存耐用年数45年、

観察減価率(中古マンションの市場性、室内の状況等を含む) 3%

：耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を下記のとおり査定した。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数45年}}{\text{(経過年5年+経済的残存耐用年数45年)}} \times (1-0.03) = 0.87$$

(2) 敷地権価格（符号1の土地）

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

標準画地価格 (円/㎡)	個別 格差	更地価格 (円/㎡)	地積 (㎡)	建付 減価	敷地権割合	敷地権価格 (円)
318,000	×1.02	324,000	×370.02	×1.0	$\times \frac{5,000}{105,138}$	=5,700,000

標準画地価格：標準画地価格は下記の規準価格を中心に、その他の価格資料等を斟酌して決定した。

地価調査 川崎(県)－1

地価調査価格	時点修正	標準化 補正	地域格差	標準画地価格
293,000円/㎡	$\times \frac{102}{100}$	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100}{94}$	= 318,000円/㎡

◇時点修正：令和5年7月1日から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：補正の必要はない。

◇地域格差：地価調査地の所在する地域は対象地域に比して、交通接近条件、行政的条件、環境条件等の総合格差で上記のとおり。

個別格差：目的土地は二方路地であり、総合格差で上記のとおり。

地積：登記数量

建付減価：建付減価率0%と判定した。

敷地権割合：登記上の敷地権割合による。

(3) 積算価格（敷地権付建物の価格）

前記で求めた基礎となる建物価格と敷地権価格を合算した額に、所要の修正を行ったうえ、積算価格を求めた。

建物価格（円）	敷地権価格（円）	個別格差 （階層・位置・品等程度）	積算価格（円）
16,490,000	+5,700,000	×1.02	=22,630,000

個別格差：階層別補正、位置別補正などの総合格差で上記のとおり

階層別補正：1.02（5階）

位置別補正：1.00（主要開口部方位：北東、角部屋）

その他補正：1.00（必要なし）

相乗積 1.02 × 1.00 × 1.00 = 1.02

2 比準価格の試算

基準階の比準 価格（円/㎡）	個別格差 （階層・位置・品等程度）	その他の 個別格差	専有面積 （㎡）	比準価格 （円）
624,000	×1.02	×1.00	×47.10	=29,980,000

基準階の比準価格：近隣地域及び同一需給圏内の類似地域にある同類型の区分所有建物の取引事例等を収集・分析し、各種補正及び価格形成要因の比較を行って、基準階専有部分の1㎡当たりの比準価格を査定した。

個別格差：積算価格の個別格差に同じ。

その他の個別格差：必要なし。

3 収益価格（DCF法による）

目的物件を賃貸することにより分析期間中に得られるであろうと予測される正味純収益の現価の合計額に、分析期間末の正味復帰価格の現価を加算して、DCF法（Discounted Cash Flow法）による価格を以下のとおり査定した。

DCF法による価格査定表

（この表で採用している数字や指数は確定値ではなく、且つ買受人に保証しているものでもない）

3年間の 有効純収益 現価の合計 (円) ア	正味復帰価格の現価					DCF法 による価格 (円) ア+カ キ
	4年目期首 有効純収益 (円) イ	最終 還元 利回り ウ	3年目期末 復帰価格 (円) イ÷ウ×(1-0.03) ※1 エ	複利 現価率 ※2 (5.7%) オ	正味復帰 価格の現価 (円) エ×オ カ	
2,649,905 (16.2%)	1,030,900	6.2%	=16,128,597 =16,130,000	0.8468	13,658,884 (83.8%)	=16,310,000 (100%)

※1 売却に要する仲介手数料等を売却価格(イ÷ウ)の3%と査定した。

※2 複利現価率:複利現価率に用いる還元利回りは一般市場における収益物件の標準的な還元利回りを基準として決定した。

ア:目的物件を賃貸することにより保有期間中(第1期～第3期)に得られるであろうと予測した各期の正味純収益を現在価値に割り引いた額の合計である。

イ:保有期間末(第4期期首)の正味純収益である。売却準備完了後の目的物件の収益力を明示している。

ウ:4年目の正味純収益から売却予測価格を求める還元利回りであり、標準的還元利回りに目的物件の個別リスクを考慮して査定した。

エ:4年目の正味純収益を最終還元利回りで還元して求めた売却予測価格から目的物件の売却に伴う仲介手数料相当額を控除した額である。

オ:一般市場及び競売市場における類型別収益物件の標準的な還元利回り等を参考に査定した。

カ:売却予測価格の手取り価格に複利現価率を乗じて(割り引いて)求めた売却予測価格(手取り価格)の現在価値である。

キ:保有期間中の正味純収益の現価の合計(ア)に売却予測価格の現価(カ)を合算して、目的物件のDCF法による収益価格を結論付けている。

4 評価額の判定

(1) 試算価格の調整

以上により積算価格、比準価格、収益価格が求められた。マンション取引が多くみられることから、市場の実勢を反映した比準価格を重視し、積算価格を関連づけ、収益価格を参考として所要の調整を行ったうえ、調整後の価格を以下のとおり求めた。

加重平均割合 積算価格：40 比準価格：50 収益価格：10

	占有減価修正前の 試算価格（円）	占有減価修正	試算価格（円）
積算価格	22,630,000	×1.00	=22,630,000
比準価格	29,980,000	×1.00	=29,980,000
収益価格			16,310,000
調整後の価格			25,670,000

占有減価修正：必要なし。

(2) 評価額の判定

調整後の価格 （円）	市場性 修正	競売市場 修正	滞納管理費等 相当額の減価	その他の控除 減価（敷金等）	評 価 額 （円）
25,670,000	× 1.0	×0.8	×0.99	—	=20,330,000

市場性修正：必要なし。

競売市場修正：評価条件記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

滞納管理費等相当額の減価：滞納管理費等の控除割合は、管理費、修繕積立金滞納額の元金のみを基礎に1%と求めた。

その他の控除減価（敷金等）：減価を要しない。

第6 参考価格資料

1. 地価調査：川崎(県)ー1

所 在：川崎市川崎区鋼管通2丁目1番26「鋼管通2-1-10」

価 格：293,000円／㎡

位 置：JR東海道本線「川崎」駅2.4km

価 格 時 点：令和5年7月1日

地 積：129㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：西側8m市道

用途指定等：第2種住居地域（建蔽率60%、容積率200%）、準防火地域、
高度地区

地域の概要：一般住宅、アパート等が混在する住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和5年度）

物件1（建物） 7,840,513円

符号1（土地） 78,209,277円（敷地権割合105,138分の5,000）

第7 附属資料の表示

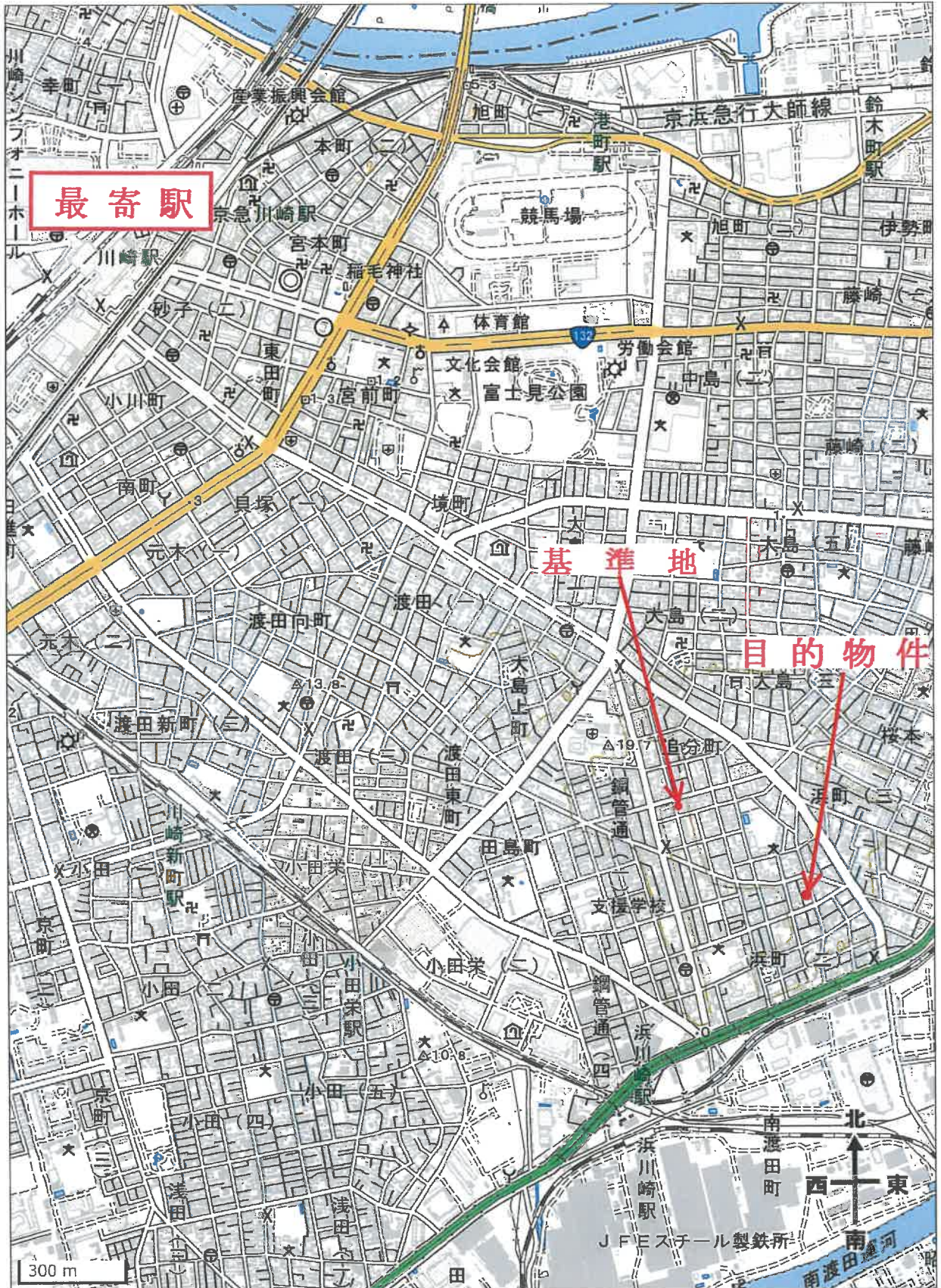
位置図

公図写(A3判からA4判へ縮小)

建物図面・各階平面図写(A3判からA4判へ縮小)

間取図

以 上



「地理院地図(国土地理院)を加工して作成」

位置図



請求部	所在	川崎市川崎区浜町一丁目		地番	21番3			
出縮	力尺	1/500	精度	区分	分類	地図に準ずる図面	種類	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和48年3月15日		備付年月日(原図)	昭和48年3月15日		補記事項		

請求番号: 15-1
(1/1)

A3をA4に縮小

公 図 写

登記年月日：令和2年1月29日

各階平面図

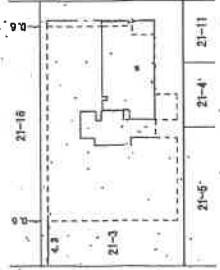
家屋番号
浜町一丁目
21番3の504

建物図面

建物の所在
川崎市川崎区浜町一丁目21番地3

物件(1)

床面積	床面積	床面積	床面積
1,0025	2,4850	2,4850	2,256500
1,0025	2,4875	2,4875	0,488719
1,0025	4,8825	4,8825	40,070484
1,0025	7,3325	7,3325	3,803944
1,0025	2,1450	2,1450	0,412813
1,0025	2,0825	2,0825	0,400981
1,0025	0,3465	0,3465	-0,105376
計	47,107979	47,107979	



A3をA4に縮小

単位：㎡

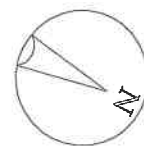
作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(東京土地家屋調査士会用語)



建物間取図